

van Horrick, Johannes

## Beschlussvorlage

- 1177/19 -

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Magistrat	02.09.2019	nicht öffentlich / Empfehlung
Ortsbeirat des Ortsbezirkes Hohe Luft	24.09.2019	öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	18.09.2019	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2019	öffentlich / Entscheidung

**Betreff:**           **Aufstellungsbeschluss für die Ausweisung einer Gewerbefläche Helfersgrund;**  
**hier: 1) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6.9.4. "Gewerbepark Helfersgrund - Hohe Luft"**  
**2) Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren von Landwirtschaftliche Fläche zu Gewerbefläche**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Bad Hersfeld plant die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Osten des Stadtgebietes. Eine geeignete Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.9.2 „Gewerbepark Hohe Luft“ zwischen der Leinenweberstraße bzw. Rudolf-Grenzebach-Straße und der Bundesautobahn BAB 4 im Stadtteil Hohe Luft. Der Bereich wurde in der Vergangenheit als Weidefläche sowie als Betriebsfläche landwirtschaftlich genutzt und ist noch nicht durch Bauleitplanung gesichert.

Die Schaffung des erforderlichen Baurechtes soll über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet erfolgen. Dies umfasst in einem ersten Schritt den Aufstellungsbeschluss. Mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches soll der bisher unbeplante Bereich somit einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Nr. 6.9.4* „Gewerbepark Helfersgrund – Hohe Luft“ umfasst eine Größe von ca. 3,5 Hektar. Die landwirtschaftliche Betriebsstätte soll nicht weiter genutzt werden und steht somit einer Folgenutzung als Gewerbefläche zur Verfügung. Die bestehenden Baukörper der landwirtschaftlichen Betriebsstätte sollen auf Verwendbarkeit geprüft und gegebenenfalls abgebrochen werden, wenn sie in die Gewerbenutzung nicht integriert werden können. Das nach Westen abfallende Gelände soll zur besseren Nutzbarkeit durch Erdbauarbeiten nivelliert und profiliert werden. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Leinenweberstraße. Durch die Ausweisung als Gewerbefläche erfährt der Gewerbepark

„Hohe Luft“ eine kostengünstige und zweckmäßige Arrondierung.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Gemeinde bei ihrer Planung den Belangen der Wirtschaft sowie dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen hat. Der Bebauungsplan trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Bad Hersfeld bei.

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Hersfeld im Parallelverfahren erforderlich, da die geplante Gewerbefläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dient insbesondere deren Unterrichtung hinsichtlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Planung und ihrer voraussichtlichen Auswirkungen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dient daneben dem Ziel, mit den Fachbehörden den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) abzustimmen.

Das Gelände befindet sich auf Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung im Eigentum der HLG. Eine Terrassierung ist mit Bodenmaterial aus benachbarten Vorhaben möglich. Interessenten an der Fläche sind schon vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 12, die Flurstücke mit der Nummer 89/3, 167/6 sowie 82/15 teilweise. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beigefügten Karte zu entnehmen

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zunächst trägt die HLG die Verfahrenskosten. Ein Verkauf der Fläche soll den Aufwand der Entwicklung laut beschlossener Anlage decken.

### **Projektplanung:**

Die Bauleitplanung wird umgehend gestartet.

### **Risiken/ Auswirkungen:**

Die Fläche ist bereits von der HLG angekauft. Ohne Planung ist keine Entwicklung möglich

### **Beschlussvorschlag:**

- 1) Für den Bebauungsplan *Nr. 6.9.4* „Gewerbepark Helfersgrund – Hohe Luft“ wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 12, die Flurstücke mit der Nummer 89/3, 167/6 sowie 82/15 teilweise. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beigefügten Karte zu entnehmen.
- 2) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Einleitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes von „Landwirtschaftlicher Fläche“ in „Gewerbegebiet“ im Parallelverfahren beschlossen.

- 3) Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

**Anlagen:**

Lageplan Geltungsbereich

**Mitzeichnung:**

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 27.08.2019  
gez. Sauer, Jerome (Sitzungsdienst (12)) am 27.08.2019  
gez. Steidel, Werner (Stabsstelle Justitiariat (30)) am 23.08.2019  
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 22.08.2019